平成21年度　不動産取引制度に関する研究会報告書
概要版

1. 本調査研究の背景・目的・視点

(1) 背景・目的

本調査研究の最終的な目標は、不動産取引における消費者保護と不動産の流動性の向上により、健全な不動産市場のより一層の発展を図ることを目的に、あらゆる不動産取引の基本ルールとなる横断的法制としての不動産取引法（仮称：以下、「不動産取引法」）の制定を提言すること、さらにこれを基盤とする不動産取引の受け皿としての不動産取引所の具体化である。

本調査研究のこれまでの検討経緯として、平成19年度は、不動産及び不動産取引の特質等について、基本ルール（不動産取引法）の検討及び不動産取引所の具体化の前提となる理論的な検討を行い、消費者及び会員にとっての不動産取引所の必要性を示した。これを踏まえ、平成20年度においては、さらに最終的な目標となる基本ルール（不動産取引法）の検討及び不動産取引所の具体化を念頭に、取引所の具体的機能及び手続きについて検討した。

(2) 今年度の調査項目

今年度は、平成19年度および平成20年度の調査研究結果に基づき、不動産取引所の開設に向けて、以下を検討の目的とした。

調査項目１：不動産取引法の検討（将来的な不動産取引法への昇華を念頭に具体的な不動産取引所の内規を策定）

不動産取引所の機能および電子システム化の範囲など、内規策定にあたっての前提条件を整理し、類似事例における内規群を参考にして、不動産・不動産取引の一般的特性や、不動産取引の手続きの流れ、不動産取引所の主たる対象物件の特性、不動産取引所の機能・電子システム化範囲等の観点から、不動産取引所において整備が必要な内規を体系的に整理した。絞り込まれた喫緊に策定が必要な内規について、類似事例における内規や不動産オークションに関する全宅連公認基準等を参考に、現行法制度や技術的・システム的制約の下での具体的な内規を検討し策定した。

調査項目２：不動産取引所における情報提供に関する検討

我が国における情報提供に関する仮説を設定し、当該仮説を前提として、不動産取引所において提供されるべき住宅情報項目に関する情報提供ルールについて検討した。さらに、客観情報の提供については、近年取組みが進みつつある住宅履歴に関する取組みについて、我が国における事業者にヒアリングを実施し、既存の住宅履歴情報を活用した情報提供のあり方の検討を行った。

調査項目３：不動産取引所の利活用促進のための調査

不動産取引所の利活用促進方策検討のための基礎資料の作成として、主体別に不動産取引所のメリットを整理した。また併せて、利用促進に資する付加的な機能として、瑕疵担保保険、エスクロー、環境負荷情報の提供について取引所への導入を検討するための前提整理を行った。

2. 不動産取引法の検討

平成20年度の調査結果を踏まえ、将来的な不動産取引法への昇華を念頭に、不動産取引所の内規を検討した。

2-1　不動産取引法の理念と構成

(1) 不動産取引を取り巻く法制度の現状と不動産取引法のポイント

現行の不動産を取り巻く法制度においては、例えば、宅建業法の対象とならない公売・競売においては、物件情報の提供が不十分、瑕疵担保責任が不十分、契約書がないなど購入者保護が十分に図られないこと、賃貸不動産管理業については業としての法制化がなされていないため、業務内容の体系的規定や業者の適正化等のための規制、罰則等がないことなど、消費者保護の観点から大きな問題がある。

こうした諸問題については、まずは不動産取引所の内規において不動産の特性を踏まえた適切な解決策を織り込むことで[1]、その運用を通じて漸次改善を図っていき、将来的に不動産取引法に昇華していく方向性で検討した。このように実務に即して漸次改善された内規を不動産取引法に昇華することで、消費者保護と不動産の流動化とのバランスが図られ、金融商品取引法について指摘があるような、消費者保護に係る手続きや規制等が煩雑で使い難い法律になることも回避できると考えられる。

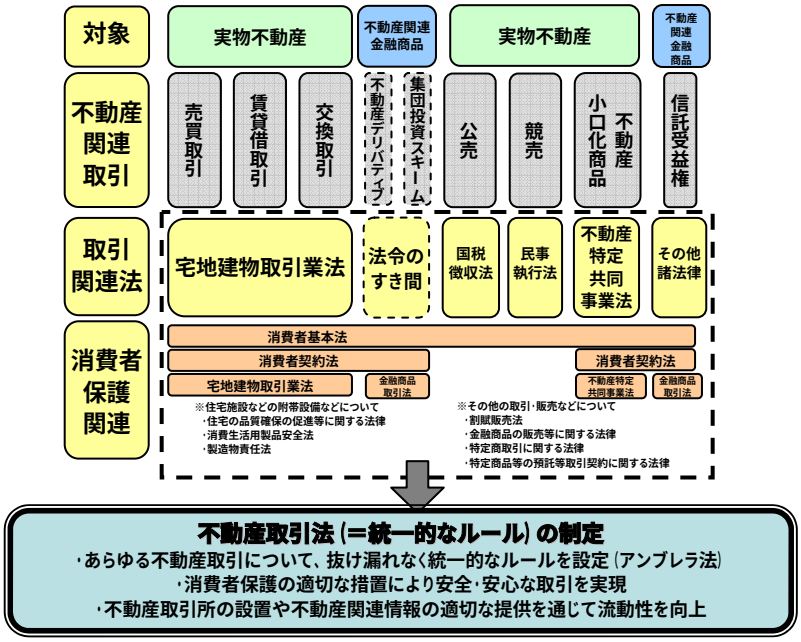


図 2-1　不動産取引を取り巻く法制度の現状と不動産取引法のポイント

※なお、2010年3月25日に不動産デリバティブについては、ノーアクションレター制度に基づき、金融庁から銀行法上の銀行による取引が認められた。よって、上記の図は、不動産デリバティブの枠線は実線に、下の「法令のすき間」のうち、不動産デリバティブの直下は実線で「銀行法」、集団投資スキームの直下のみ「法令のすき間」となる。

[1] なお、不動産取引法は、さまざまな物件種別や取引形態について横断的な法制とすることが望まれるが、不動産取引所の内規等の整備においては、こうした将来的な姿を念頭に置きつつも、当面の取引対象とする物件について整備を行い、漸次、拡充を図っていくことが望ましい。

(2) 不動産取引法の構成と不動産取引所内規の関係

金融商品取引法を参考に作成した不動産取引法の理念（案）は以下の通りである。

表 2-1　不動産取引法の理念（案）

【不動産取引法の理念（案）】

不動産取引法は、不動産及び不動産関連商品の取引に関する制度を整備するとともに、不動産及び不動産関連商品の取引を行う者に関し必要な事項を定め、不動産及び不動産関連商品の取引等を公正にし、流通を円滑にするほか、資本市場の機能の十全な発揮による不動産及び不動産関連商品の公正な価格形成等を図るとともに、これを実現する一形態としての不動産取引所の適切な運営を確保すること等により、国民経済の健全な発展及び消費者の保護に資することを目的とする。

※金融商品取引法第１章総則第1条目的を基に作成

さらに、不動産取引所に求められる機能を踏まえ、金融商品取引法を参考に作成した不動産取引法の構成（案）、商品取引所法を参考に作成した不動産取引所に関する章の構成（案）と不動産取引所内規の構成（案）は以下の通りである。また、それら３つの関係についても併せて以下の図で示している。以下の図からは、不動産取引所内規が、今後不動産取引法の一部として昇華し得ることが分かる。

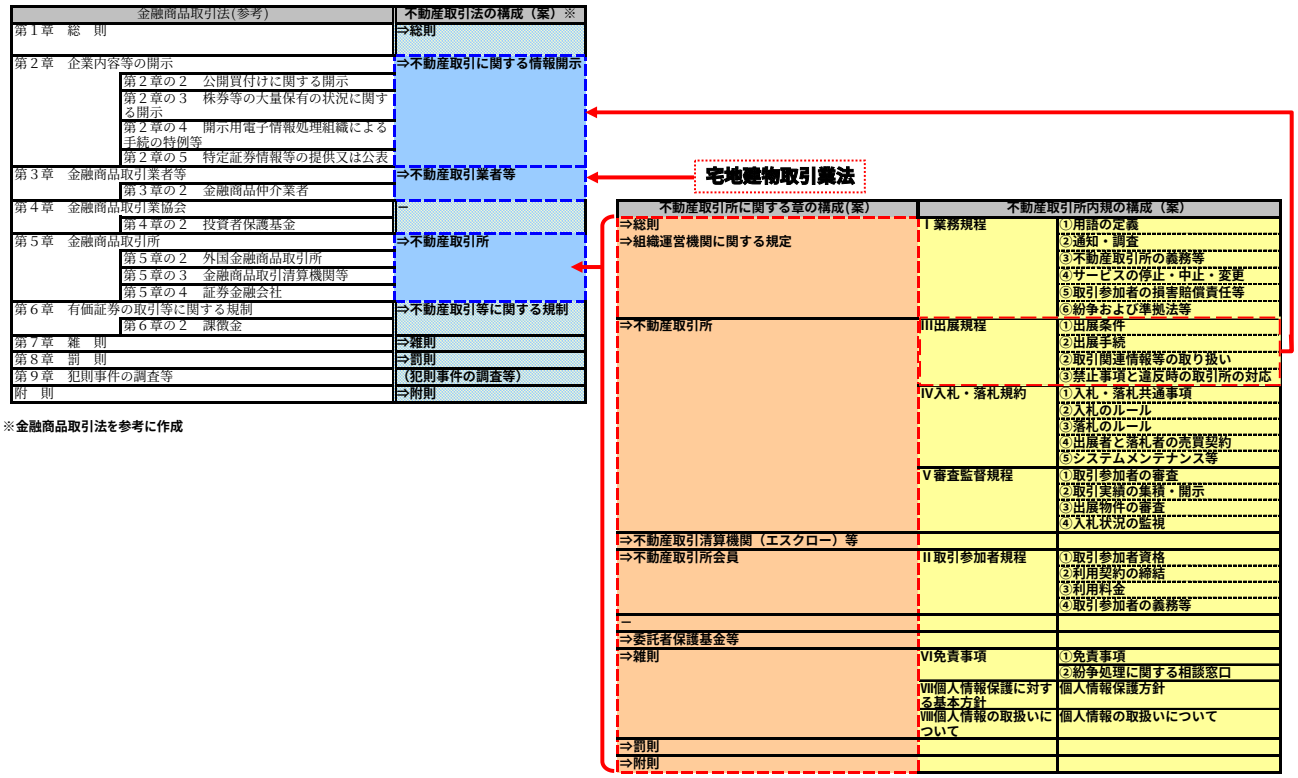


図 2-2　不動産取引法の構成と不動産取引所内規の関係

2-2　不動産取引所における内規策定にあたっての前提条件の整理

次に、不動産取引所の機能および電子システム化の範囲（情報提供、マッチング、重要事項説明、契約、決済、登記、引渡し）など、内規策定にあたっての前提条件を整理した。

2-3　類似事例における内規群の体系整理

東京証券取引所（定款等諸規則）、マザーズオークション（規約類）などの類似事例における内規群の体系を整理し、個々の内規の目的・位置づけなど、不動産取引法に関係する要素（技術的規定、利用資格要件、流動性の向上、消費者・投資家保護、情報提供、インスペクション、情報セキュリティ、免責規定等）を抽出した。その上で、不動産取引所に求められる機能と規定の対応関係を検討し、整理した。

2-4　不動産取引所における内規の体系整理

不動産・不動産取引の一般的特性や、不動産取引の手続きの流れ、不動産取引所の主たる対象物件の特性、不動産取引所の機能の観点から、不動産取引所の運営のために整備が必要な内規を体系的に整理した。

(1) 内規として整備が必要な事項

2-2で明確化した前提条件を踏まえ、2-3で整理した類似事例における内規群の体系を参考に検討すると、不動産取引所の運用を可能とするために、内規として整備が必要な事項として、以下が考えられる。

表 2-2　内規として整備が必要な事項

- 取引参加者資格
- 取引参加者の禁止事項
- 一般消費者との媒介契約
- 取引参加者から取引所への報告義務、審査監督事項
- サービスの利用料金、算定方法等
- 出展物件の基準
- 出展にあたって提示すべき資料
- 出展にあたっての売主の承諾事項
- 入札・落札時のルール・禁止事項、売買契約
- 個人情報の取扱い
- 免責事項

(2) 不動産取引所に求められる機能と内規との対応関係

不動産取引所に求められる機能の全体像から、不動産取引所の内規として必要な事項を抽出し対応させると以下の図となる。なお、不動産取引所に求められる機能のうち、決済・清算機能については、今年度の検討においては、内規検討の対象外とした。

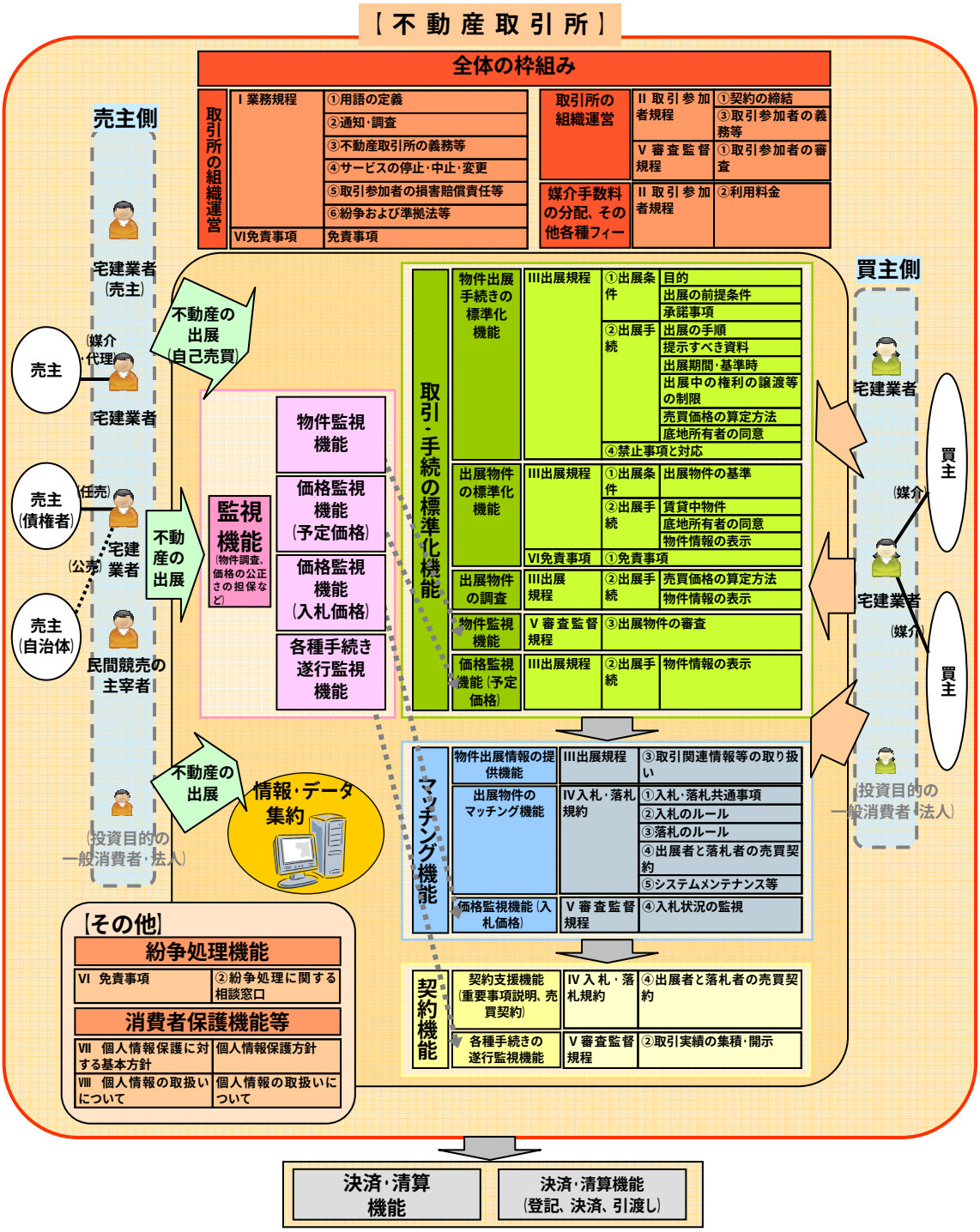


図 2-3　不動産取引所の構想と内規との対応関係

2-5　不動産取引所における内規の策定

類似事例における内規や不動産オークションに関する全宅連公認基準等を参考に、現行法制度や技術的・システム的制約の下での具体的な内規を検討し策定した。（不動産取引所内規（案）については、報告書巻末資料を参照）

3. 不動産取引所における情報提供に関する検討

我が国における情報提供に関する仮説を検討し、さらに、不動産取引所において提供されるべき住宅情報項目に関する情報提供ルール（客観情報及び主観情報に関する情報提供ルール）についての仮説も検討した。我が国における情報提供に関する仮説については、イギリスにおける取組み及び我が国における事業者の取組みのヒアリング結果を参考として検証を行い、さらに不動産取引所において提供されるべき住宅情報項目に関する情報提供ルールについての仮説についても、事業者へのヒアリング結果により検証を行った。さらに、客観情報の提供については、近年取組みが進みつつある住宅履歴に関する取組みについても、事業者にヒアリングを実施し、既存の住宅履歴情報を活用した情報提供のあり方の検討を行った。

3-1　我が国における情報提供に関する仮説設定

(1) 我が国における情報提供に関する仮説設定

本調査研究の過年度の調査結果及び我が国における住宅に関する情報提供の現状を鑑みると、我が国では下記の情報提供に関する仮説が成り立ち得ると考えられる。

表 3-1　我が国における情報提供に関する仮説

①買い手は登記情報や重要事項説明レベルを超える客観的な情報提供に価値を見出す可能性がある。
②上記のような情報提供により安全安心な取引が担保された物件については、買い手・売り手とも納得感の得られる適正な取引が実現される可能性もある。

(2) 不動産取引所における情報提供ルールに関する仮説設定（客観情報／主観情報）

1) 情報提供のレベル設定

情報提供のレベルについては、以下の区分を情報提供のレベル（案）として設定した。

表 3-2　情報提供のレベル設定（案）

情報提供のレベル		内容
公開		HP等により広く一般に情報提供を行う
非公開	積極的開示	宅建業者としての職務の誠実性の観点から、消費者の属性に応じて提供が必要と考えられる範囲で、知り得る範囲で情報提供を行う（宅建業法第47条）
	消極的開示	消費者から求められた場合に知り得る範囲で情報提供を行う
	非開示	個人情報及びプライバシーに関する情報等、個人の権利・利益保護の観点から情報提供しない
情報提供不可		情報が入手できないため情報提供できない

2) 客観情報及び主観情報に関する情報提供ルールに関する仮説設定

さらに、上記に示した情報提供のレベルに応じて、どのような内容の情報を提供するかを、具体的な情報提供ルールの仮説として検討した。情報の内容については、客観情報及び主観

情報、さらに業者による観測・情報収集が可能か否かによって分類して検討した。以下に、客観情報に関する情報提供ルールと主観情報に関する情報提供ルールの仮設を示した。なお、検討の順序が前後するが、紙面が限られているため、後段の検証結果（赤字及び吹き出し箇所にて追記）も併せて掲載している。

表 3-3　客観情報及び主観情報に関する情報提供ルール（案）（検証結果反映済）

	業者による観測・情報収集可能*1		業者のみでは観測・情報収集不可能	
客観情報	公開	**○一般的なニーズのある基本的な客観情報** ※提供する媒体の特性にも依存 ・ 登記情報 ・ 重要事項説明レベルの情報 ・調査すれば容易に知り得る周辺環境情報（ex.道路工事予定等、購入の動機となった周辺環境の悪化） ・47 条関連（ex.反社会的勢力、自殺関連、土壌汚染）等	公開	**○有償であっても法律、判例等で情報提供が必須となっている基本的な情報** ※買い手の情報ニーズが多様化、高度化するとともに、国民の消費者保護意識が高まる中で、司法判断がより売り手の情報提供責任を求める方向に変化する可能性を考慮し記載 ※上記のような変化の結果、例えば、現状の重要事項説明では土壌汚染調査の有無のみの記載であるが、将来的に土壌汚染調査の内容まで必要となる等の可能性も完全に否定できないことから記載
	積極的開示	**○一般的なニーズのある基本的な情報以外の公開可能な情報** ・周辺環境に影響を及ぼすような施設の計画等 ・浸水警戒区域（災害マップあり）、知り得る範囲での土地の履歴、従前の使用方法（ex.水害履歴等）等	積極的開示	**○有償であっても法律、判例等で情報提供が必須となっている基本的な情報以外の公開可能な情報** ※買い手の情報ニーズが多様化、高度化するとともに、国民の消費者保護意識が高まる中で、司法判断がより売り手の情報提供責任を求める方向に変化する可能性を考慮し記載 ※上記のような変化の結果、例えば、現状の重要事項説明では土壌汚染調査の有無のみの記載であるが、将来的に土壌汚染調査の内容まで必要となる等の可能性も完全に否定できないことから記載
	消極的開示	―	消極的開示	―
	非開示	**○個人情報及びプライバシーに関する情報等、個人の権利・利益保護の観点から提供できない情報**	非開示	**○個人情報及びプライバシーに関する情報等、個人の権利・利益保護の観点から提供できない情報**
	情報提供不可	―	情報提供不可	**○情報が入手できないもしくはインスペクション等有償での調査をしなければ分からない情報** ・住宅の内部構造に関する情報 ・浸水警戒区域（災害マップなし）等

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">業者による観測・情報収集可能*１</th><th colspan="2">業者のみでは観測・情報収集不可能</th></tr>
<tr><td rowspan="5">主観情報</td><td>公開</td><td>〇一般的なニーズのある基本的な主観情報
・47 条関連（ex.日照、眺望）
・購入者が居住するのに支障を来すおそれがある事情に関して認識している事実（ex.騒音の程度が著しく、防音工事をしなければ生活に支障をきたす等）等
※ただし、主観情報の提供を行う際には、いかなる場合にも、実際のものよりも優良/有利であると誤認されるおそれのある表現をしてはならない（「不動産の表示に関する公正競争規約」に反しない表現）</td><td>公開</td><td></td></tr>
<tr><td>積極的開示</td><td>〇一般的なニーズのある情報以外の公開可能な情報
〇主観情報ではあるがその水準が著しい等、一定の客観性を持って提供可能な情報
〇内覧時とは異なる水準が出現する状況が起こり得ることについて、知り得る範囲での情報（変動性）*2
・水周りの汚れの度合い等
・物件の近隣で定期的に実施されるイベントの開催による騒音の発生度合い等</td><td>積極的開示</td><td></td></tr>
<tr><td>消極的開示</td><td>〇受け取り方に個人差がある等一定の客観性を持って提供できない情報*3
・老朽度合い、利便性、快適性等
〇ネガティブな側面・ポジティブな側面がトレードオフにある場合</td><td>消極的開示</td><td></td></tr>
<tr><td>非開示</td><td>〇個人情報及びプライバシーに関する情報等、個人の権利・利益保護の観点から提供できない情報</td><td>非開示</td><td></td></tr>
<tr><td>情報提供不可</td><td></td><td>情報提供不可</td><td>〇内覧時とは異なる水準が出現することやその水準について知り得ない情報（変動性）</td></tr>
</table>

特に、積極的開示・消極的開示の判断基準については検討が必要

事業者ヒアリング結果により追加

※斜線箇所は、そもそも情報が存在し得ない場合を示す。
※「―」箇所は、該当する情報がない場合を示す。
※赤字は事業者ヒアリング結果をもとに追加した項目
*1：無償あるいは廉価で収集可能なもの（法律・判例等で有償であっても情報提供が認められているものを除く）
*2：内覧時の状況との相対的基準での評価として、客観性を持って提供することが可能
*3：絶対的な基準では、一定の客観性を持って提供することが不可

3-2　情報提供に関する仮説の検証

我が国における情報提供に関する仮説については、イギリスにおける情報提供に関する取組み（HIPs）及び我が国における事業者の取組みのヒアリング結果を参考として検証を行った。

イギリスでは、①登記情報や重要事項説明レベルを超える売り手側からの客観的な情報提供を行っても買い手からは重視されない、②登記情報や重要事項説明レベルを超える客観的

な情報提供による価格上昇は想定されない、との有識者の見解もある。

一方で我が国では、イギリスと比較すると、不動産の売買は一生に一回であるかないかという場合も多く、物件選定や取引に係る手続き等に関する知識や経験が乏しく、買い手側の成熟度がイギリスに比べて未成熟なレベルあると考えられる。（例えば、何の情報を集めたらよいか分からない、与えられた情報の検証をしない、どのように検証すればよいか分からない等）

さらに、物件の瑕疵については、基本的に、イギリスでは買い手責任、我が国では売り手責任となっており、責任の所在について前提となる考え方が正反対となっている。実際に、イギリスにおける不動産取引所オークションシステム（Propex online bidding）においても、売り手から買い手に対して提供される販売パンフレットに記載されている情報について、「買い手はそれら詳細を確認し、情報の正確さに納得したものとし、不動産取引所とその顧客である売り手は Web 上の情報に責任を負わないこと（Web 上の誤表記に関する免責）」が免責条項として定められている。

よって、イギリスにおいては、上記のとおり取引形態等の違いにより、上記仮説が成り立たないとする意見には妥当性がある。一方で、我が国においては、消費者（特に買い手側）の成熟度が低いこと、さらに、物件の瑕疵について売り手責任となっていることから、上記の仮説が成り立ち得ると考えられる。

3-3　不動産取引所における情報提供ルールに関する仮説検証

不動産取引所における情報提供ルールに関する仮説についても、我が国における事業者へのヒアリング結果により検証を行った。

(1) 主観情報の項目及び提供ルールの検証

1) 追加すべき項目

- 消極的開示の情報項目として、ネガティブな側面・ポジティブな側面がトレードオフにある情報も存在する。例えば、大病院が近隣に存在する場合、①病院があるため緊急時に便利である一方で、②救急車の出入り等により特に夜中などはサイレンの音が騒音になる場合もある。

2) 取引所における情報提供に関する課題

- 現状、重要事項説明及び契約の前段階における主観情報の提供については、ネガティブな側面・ポジティブな側面がトレードオフにある情報等の各情報に関する、公開、積極的開示、消極的開示の判断については、販売員により判断が行われているケースも多い。
- 不動産取引所においては、特に積極的開示・消極的開示に該当する情報をどのような基準で提供していくかは今後の課題である。

(2) 客観情報の項目及び提供ルールの検証

1) 追加すべき項目

i) 環境負荷情報

- 環境負荷情報については、近年、消費者のニーズが高まっている。特に、省エネの意識が高まっており、ランニングコスト、光熱費、太陽光発電などに関するシミュレーション結果を、新築時に提示すると、参考にされるケースが多い。
- 環境負荷情報の追加にあたっては、CO2 排出量等の表示も重要ではあるが、消費者ニーズを考慮すると、やはり「省エネ（光熱費・水道費等）」・「ラニングコスト」・「メンテナンスコスト」として明示することが重要となる。
- なお、環境負荷情報の提供については、不動産取引所の利活用促進のための工夫として、4-2-3 に詳細を示した。

ii) 既存住宅の場合：既存住宅の新築当時のパンフレット等の有無（仕様が分かるもの）

- 住宅関連商品のサイクルは早く、殆ど 1 年単位である。そのような現状を鑑みると、既存住宅については、購入当時の仕様が分かる当時のパンフレットなどの有無も情報として重要となるのではないか。

iii) 既存住宅の場合：メンテナンス体制・保証関連の情報

- 既存住宅の場合に、購入後のメンテナンス及び保証がなされないことは、購入者が最も不安に感じる点でもある。
- 既存住宅については、履歴が明確ではない場合も多く、メンテナンス体制・保証については、情報として収集・提供が容易ではない面も多いと考えられるが（そもそも、メンテナンス体制・保証が整っている物件が極めて少ない）、消費者ニーズの観点からは提供すべき情報であるとも考えられる。

2) 取引所における情報提供に関する課題

- 客観情報については、今後各主体で取組みが進むと考えられる住宅履歴の蓄積に関する取組みについて把握し、既存の取組みにより蓄積された客観情報（図面等）の活用を前提として、取引所における情報提供のあり方も検討する必要がある。

(3) 検証結果の反映

上記、ヒアリング結果による検証結果を客観情報及び主観情報に関する情報提供ルール（案）に反映した（表 3-3に反映済み）。

3-4 既存の住宅履歴情報を活用した情報提供のあり方

さらに、客観情報の提供については、近年取組みが進みつつある住宅履歴に関する取

組みについて、取組み主体にヒアリングを実施し、既存の住宅履歴情報を活用した情報提供のあり方の検討を行った。

既存の取組みによる履歴データが存在する場合の、不動産取引所における客観情報（図面等）の提供イメージは以下のとおりである。

- 売主から仲介業者（出展者）に情報提供（事前に、売主に対する情報提供責任の明確化が必要）
- 収集した情報について仲介業者（出展者）がどのような情報があるか否かを整理
- 物件出展の際に、仲介業者（出展者）が取引所において情報提供（段階的な開示：出展時には全ての情報を開示する必要はなく、買い希望者のニーズに応じて開示すればよい。情報の提供が保証されていることが重要）

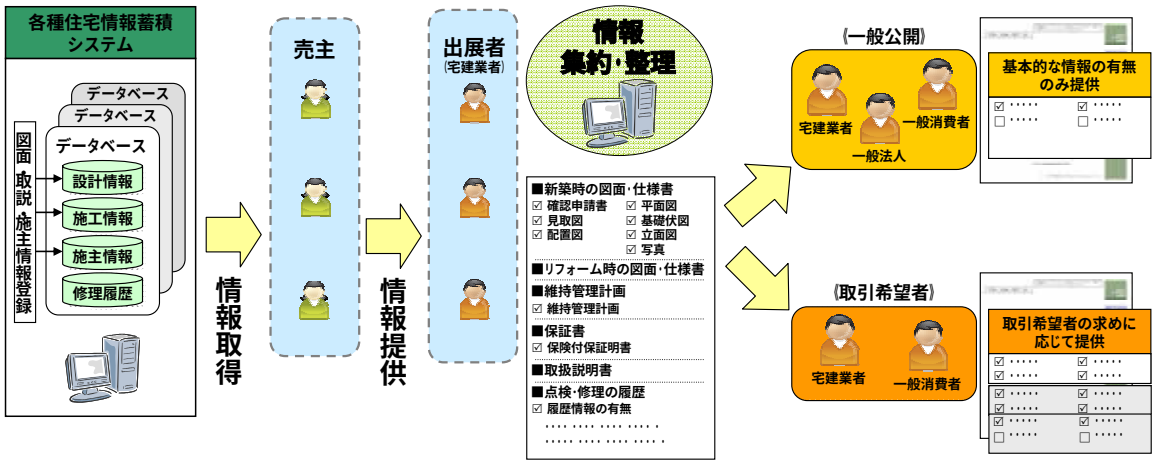


図 3-1　履歴データが存在する場合の客観情報（図面等）の提供イメージ

4. 不動産取引所の利活用促進のための方策

不動産取引所の利活用促進のための方策を検討する前提として、まずは不動産取引所のメリットを主体別に明確化する必要がある。また併せて、利用促進に資する付加的な機能として、瑕疵担保保険、エスクロー、環境負荷情報の提供について取引所への導入を検討するための前提整理を行った。

4-1 主体別不動産取引所のメリット

(1) 関係主体別の整理

実需物件を対象とした場合に、主体別に何が不動産取引所のメリットとなるかを以下に整理した。

表 4-1 主体別不動産取引所のメリット（実需物件を対象とした場合）

関係主体	メリット	従来の取引との差別化
売主（債権者、破産管財人等）	・価格の適正化	・先着順（成約価格≠市場価格）ではなく価格順（成約価格＝市場価格） ・手持ちの買手顧客への照会、同業者への照会ではなく不特定多数の買手への照会
	・安全安心な取引の実現	・不特定多数への入札価格決定のための標準化された情報の提供
	・早期売却・早期収入確保（債権者）	・物件特性によらず不落となるケースを除いて開札日に確実に売却先及び売却額が決定[*1]
買主	・価格の適正化	・先着順（成約価格≠市場価格）ではなく価格順（成約価格＝市場価格）
	・安全安心な取引の実現	・不特定多数への入札価格決定のための標準化された情報の提供
	・環境改善への貢献と既存住宅の流動性向上（後述の「環境負荷情報の提供」参照）	・一部のハウスメーカー等が販売する環境負荷の少ない住宅の購入等に留まる。 ・環境に多大な負荷を与えるスクラップアンドビルドではなく、既存住宅の住み替えを促進することにより環境負荷軽減に貢献
	・希望物件の購入機会の増加	・先着順の相対取引では必ずしも得られなかった希望する物件の購入機会が得られる。
業者	・流動性向上等によるビジネス機会の増加	・流動性向上等により媒介や仲介の機会が増加 ・任意売却物件等、一部の業者にしか取扱えない物件が存在 ・インスペクションやデューディリジェンス等の新たなビジネス機会の増加
	・安全安心な取引を通じた業界全体の信頼性向上	―
	・環境改善への貢献による業界全体の地位向上	・個別の取組み事例はあるが、一部に留まる。

関係主体	メリット	従来の取引との差別化
政府・一般国民	・安全安心な取引基盤の確立	・不特定多数への入札価格決定のための標準化された情報の提供 ・明確なルール（内規）に基づく運用
	・環境改善	・任意の基準及び一部のハウスメーカー等の取組みに留まる。

*1：優良な物件等では相対取引でより早期に売却できることもある。

(2) 取引所におけるメリットを担保する機能

さらに、(1)で挙げた取引所におけるメリットについて、それらを担保する取引所の機能について、以下に整理した。

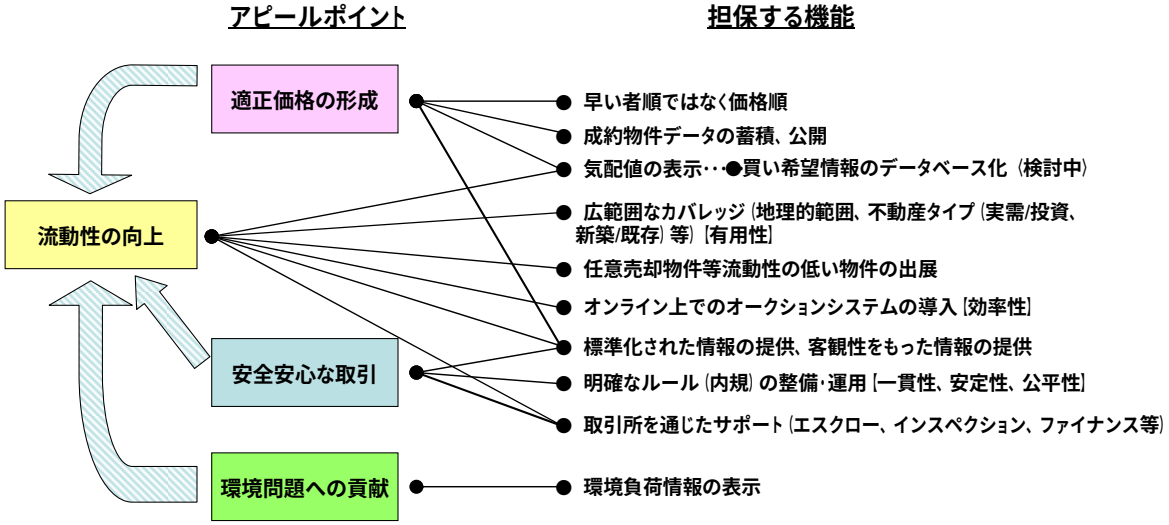


図 4-1　不動産取引所のメリットを担保する機能

4-2　利活用促進のための方策の検討

不動産取引所の利活用促進のため、不動産取引所において新たな機能を付加することによる魅力向上方策を検討した。具体的には、瑕疵担保保険、エスクロー、環境負荷情報の提供について取引所への導入を検討するための前提整理を行った。

4-2-1 瑕疵担保保険スキームについての検討

(1) 瑕疵担保保険スキームのメリット

瑕疵担保保険スキームを導入することによるメリットは以下のように三点考えられる。

第一点は、「安心感」の提供によるオークション参加者の拡大が挙げられる。売主にとっては、住宅に欠陥が生じた際、通常、売主が支払うべき補修費用を不動産取引所がサービスとして補償することにより、「安心感」を与える効果がある。また逆に買主とっても、付帯設備の不具合に対して補償することで、「安心感」を与える効果がある。

第二点は、取引参加者への物件検査徹底による「透明性」の確保である。瑕疵担保保険スキームの導入のために、住宅の状況確認のためのチェックリスト記入を求めることによって、

物件の事前確認作業を徹底することにより、物件の「透明性」を確保することができる。

第三点は、不動産取引所のブランド価値向上である。補償スキームを導入することにより、安心感、透明性を担保し得る取引を行うことで、ブランド価値向上につながる。また、これら補償スキームは反響・宣伝効果も高いものと考えられる。

(2) 瑕疵担保保険スキームの構造と検討課題

瑕疵担保保険スキームの構造は下図の通りである。（キャプティブ型を前提としている。）上記のスキームを実現するためには、今後、以下についての検討が必要である。

① 適切な保険契約主体の選定
② 売側依頼者に提供される住宅瑕疵補償の対象となる主要部位等の範囲及び限度額の設定
③ 買側依頼者に提供される付帯設備補償の対象となる付帯設備等の範囲及び限度額の設定
④ 保険契約主体が保険会社に支払う保険契約の費用
⑤ 非キャプティブ型の構成の可能性

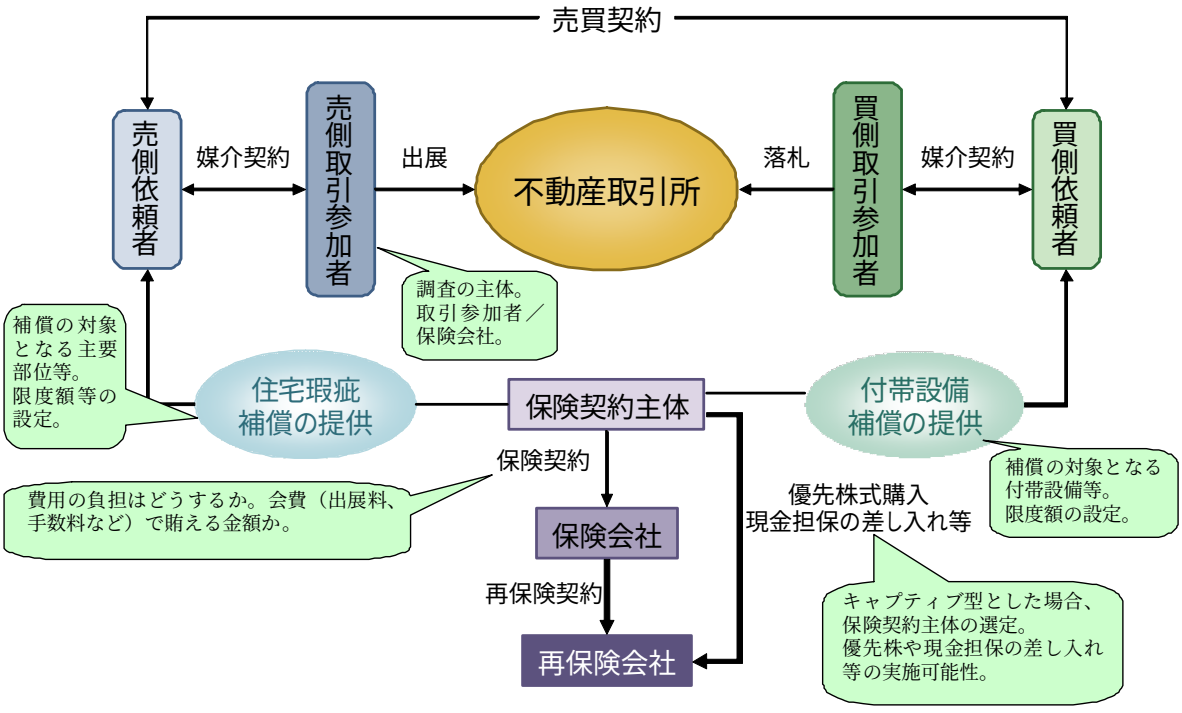


図 4-2　瑕疵担保保険スキームの構造と検討課題

4-2-2 エスクロー機能に関する検討

昨年度調査において課題とされたエスクローについて、我が国で既に行われているエスクロー業者の業務実態等を参考に、業務範囲及び業務内容の整理を行った。さらに、それらの整理を踏まえて、我が国の不動産取引所におけるエスクローとして、デューディリジェンスやインスペクションのあり方等も含め、どのような範囲のどのような機能が必要となるかを検討し、必要となるエスクロー機能について不動産取引所における運用のあり方について検討した。

(1) 我が国におけるエスクローの現状

1) 我が国におけるエスクローとは

通常、商取引におけるエスクロー[2]とは、売手と買手の間に信頼に足る中立的な第三者を仲介させて金銭または物品の取引をすることを意味する。さらに、そうした売主と買主との間に立って代金の決済代行を含めて安全な取引をサポートするサービスをエスクローサービスということもあり、そうした機能・役割を果たす業者ないし第三者機関をエスクロー業者ないしエスクロー機関ということもある。ただし、日本における「エスクロー」業者の大半は、主に調査・インスペクションを実施している業者の場合が多く、米国で発達してきた「エスクロー＝決済」業務を実施している業者は少ない。

2) 我が国におけるエスクロー事例

以下では、我が国で既に行われているエスクロー業者の業務実態等を参考に、業務範囲及び業務内容の整理を行った。我が国では、主に①調査・インスペクション型と②決済型のエスクロー業者がある。

i) 調査・インスペクション型エスクロー

- 米国式のエスクローとは大きく異なり、主に実施している業務は不動産関連事務代行である。具体的には、「不動産調査業務[3]」と「残金決済サポート業務[4]」に特化し、高い業務精度による取引の安全と顧客満足の向上を図るとともに、宅建業者の負担を軽減している。

ii) 決済型エスクロー

- 管理型信託の免許を取得し、信託スキームを活用したエスクロー業務を実施している。不動産に関しては、売買代金エスクロー、手付金エスクロー、不動産瑕疵

---

[2] エスクロー (escrow)は、そもそも古いフランス語で、「巻物」「文書」の意味。英語では「第三者に預託する」こと。

[3] 「不動産調査業務」では、顧客からの依頼により、法務局調査（登記情報調査、隣接地の登記情報調査、隣接地の図面の取得等）、担当行政庁調査（都市計画法、建築基準法、その他法令・条例上の規制状況等の調査、ライフライン（上水道・下水道・ガス）の調査、環境調査等）、現地調査（対象土地、建物の写真撮影、接道状況の調査、隣接地の越境調査等）等を実施。

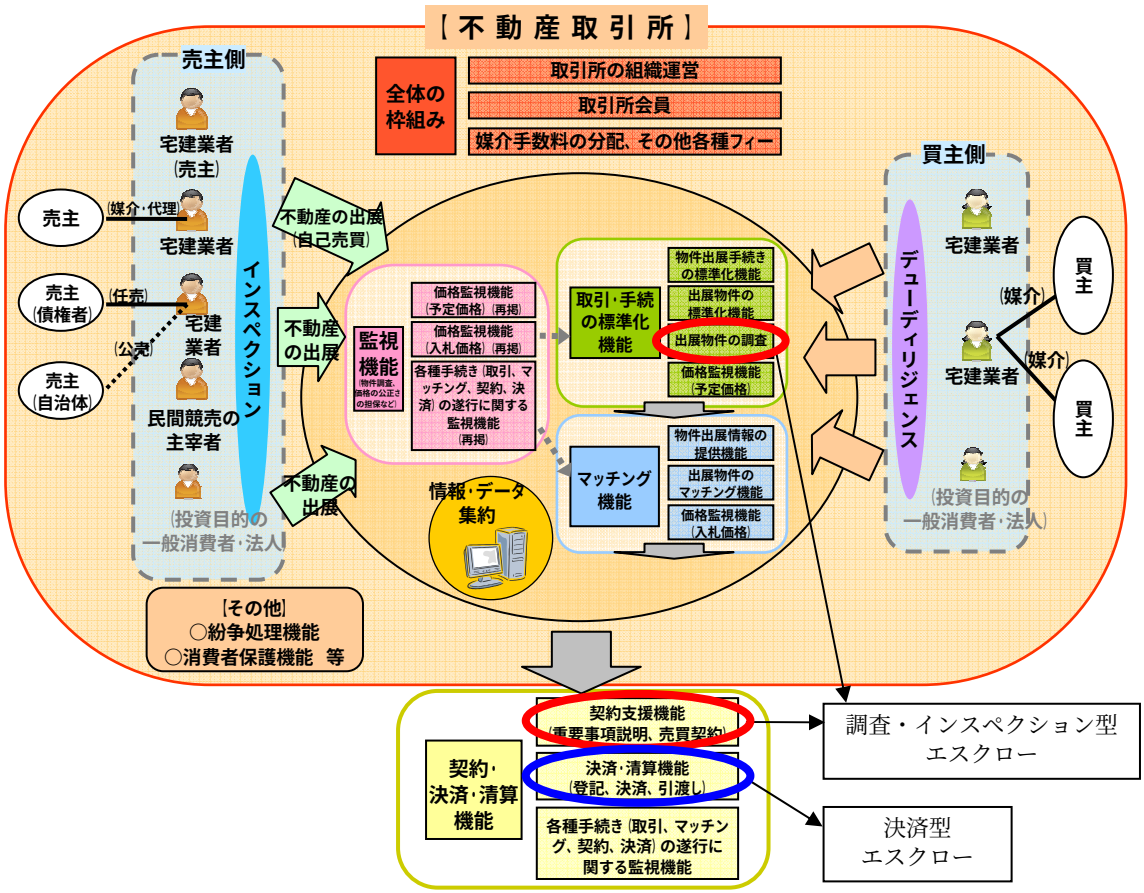
[4] 「残金決済サポート業務」は、売買契約締結後から残金決済・引渡しまでの各種手続きについて、売主と買主への案内と進捗管理を行う業務である。具体的に、残金関連業務（残金決済）については、司法書士とのやりとり、残金決済当日の立会い、売主、買主、金融機関等の主体間の調整を行う。

担保エスクロー等の業務を実施。

・ 例えば、売買代金エスクローの場合のフローは以下である。
①売主と買主が不動産売買契約を締結、②買主、売主、決済型エスクロー業者の３社で信託契約を締結（※買主は購入代金を、売主は所有権移転必要書類を決済型エスクロー業者に預託）、③受任司法書士へ申請書類を交付、④受任司法書士が登記申請、⑤登記完了書類を決済型エスクロー業者へ提出、⑥売主へ売買代金を支払う・買主へ新しい登記識別情報を交付

(2) 不動産取引所におけるエスクロー機能

上記の整理結果を踏まえて、調査・インスペクション型及び決済型のエスクローを不動産取引所において導入した場合の不動産取引所の全体像を以下に示した。



※売主側は、出展前に義務的な物件調査（インスペクション[5]）を実施することを想定
※買主側は、担保価値の確認等のためのデューディリジェンス[6]を実施することを想定
※上記の２つの前提のもと、取引所内では確認的な意味でのインスペクションを実施することを想定

図 4-3　不動産取引所におけるエスクロー機能

---

[5] インスペクションは、「検査、調査」を意味する言葉として使用されているが、不動産分野においては建物の検査全般を指す用語として定着。（月刊不動産流通（2005.11）P46-55）

[6] デューディリジェンスは、不動産取引において、土地建物の状況、環境、法的権利関係、マーケット、賃貸物件の場合は経営財務状況等、物件に対して行う詳細調査のこと。調査依頼に応じて、弁護士、公認会計士、建築士、不動産鑑定士、コンサルタントなどが調査を行う。直訳すると、投資判断を行う上で「当然、行われるべき努力義務」を意味する。（月刊不動産流通（2005.11）P46-55）

4-2-3 不動産取引所における環境負荷情報の提供に関する検討

(1) 環境負荷情報の提供に関する検討背景

省エネ家電製品の購入を促す「エコポイント」の住宅版が導入される等、住宅分野における環境負荷軽減に資する仕組みの導入が本格的に始まりつつある。さらに、国交省の環境価値を重視した不動産市場のあり方研究会においては、環境性能が高い住宅に対して、一定の負担を支払う意思がユーザーにあるとのアンケート結果が発表され、供給側もユーザーも環境不動産に対する付加価値を認識しているとの報告がなされた。

このような背景を踏まえて、不動産取引所においても他団体に先駆けて、特に政府や一般国民にアピールし得る施策として取引対象物件に環境負荷情報(環境負荷レベルや環境性能関連情報）を付記することで、環境改善に貢献し、ひいては、取引所に対する社会的な注目度の更なる向上、取引の活性化による流動性向上及び利用促進につながると考える。

(2) 現状の取組み内容

上記の背景を踏まえ、不動産取引所においても取引の活性化を促進すべく、環境負荷情報（環境負荷レベルや環境性能関連情報）の提供についての検討を行うことが望まれる。具体的には、環境省及び国交省等の公的主体が定める方法に準拠した全宅連の環境負荷指標の算定方法の確立及び表示制度を検討することが考えられる。そこで、検討のための基礎資料として、国レベル及び民間による環境負荷情報（環境負荷レベルや環境性能関連情報）の提供に関する取組みについて整理を行った。

(3) 不動産取引所における導入にあたっての検討事項（例）

上記における取組みの整理を踏まえ、今後、不動産取引所における導入を具体的に検討する際には、例えば、以下のような論点を検討していく必要がある。

- 不動産取引所で提供する環境負荷情報の具体的な内容
- 業者の負担にならない計算・評価方法の確立
- 取引所で扱われる物件のうち多数を占めることが予想される既存物件への留意

5. 3ヵ年研究のまとめ

(1) ３ヵ年の検討概要

本調査研究では、３ヵ年に亘る検討のなかで、消費者保護と不動産の流動性の向上による、健全な不動産市場のより一層の発展を目的とし、業者取締りではなく消費者保護の観点からのあらゆる不動産取引の基本ルールとしての横断的法制（不動産取引法）の整備及びこれを基盤とする不動産取引の受け皿としての不動産取引所の具体化を進めてきた。これまでの検討経緯として、平成19年度は、不動産及び不動産取引の特質等について、基本ルール（不動産取引法）の検討及び不動産取引所の具体化の前提となる理論的な検討を行い、消費者及び会員にとっての不動産取引所の必要性を示した。これを踏まえ、平成20年度においては、さらに最終的な目標となる基本ルール（不動産取引法）の検討及び不動産取引所の具体化を念頭に、取引所の具体的機能及び手続きについて検討した。これらの検討と並行して、静岡宅地建物取引業協会では不動産取引所の実現に向けた試行的な取組みが進められてきた。

これらの検討結果を踏まえて、今年度は、①将来的な不動産取引法への昇華を念頭に、不動産取引所の内規を策定、②不動産取引所における情報提供に関する検討、③不動産取引所の利活用促進のための方策の検討を、政策検討特別委員会、研究会、静岡宅建協会が三者間で、常に検討過程の情報をフィードバックしながら一体となって検討を推進した。

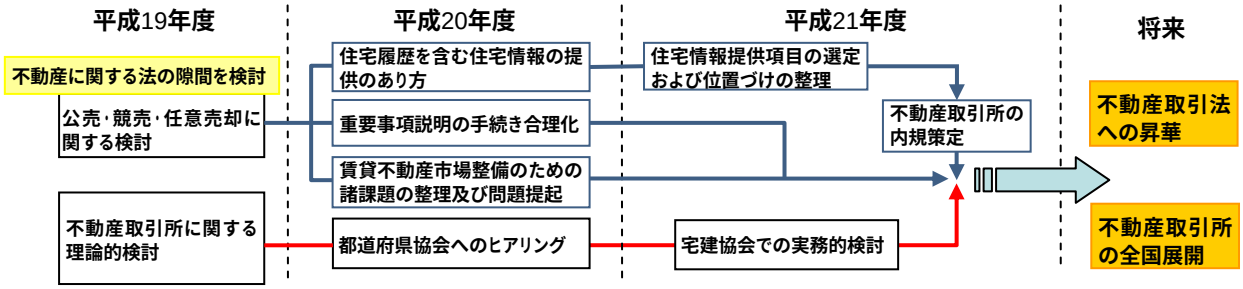


図 5-1　3年間の検討過程

(2) 今後の課題

３ヵ年の検討結果を踏まえて、あらゆる不動産取引の基本ルールとしての横断的法制（不動産取引法）の整備及びこれを基盤とする不動産取引の受け皿としての不動産取引所の具体化に関する今後の課題は以下のとおりである。

①不動産取引所内規の充実・精緻化及び不動産取引法への昇華

今後、不動産取引所において、安全安心な取引及び消費者保護をより一層実現するため、また不動産取引所のブランド化を促進するため、例えば、入札者の資力の入札前確認や入札時の本人確認、取引所専用の高度な契約書式等について、具体的な方策を検討する必要がある。なお、静岡不動産取引所においては、入札前の保証金を徴収する仕組みを検討中である。

上記で検討された、不動産取引所の充実に係る具体的な方策については、適宜、静岡不動産取引所における不動産取引所内規にも反映、実務的な運用を図り、そこで得られる知見や

ノウハウを踏まえて、内規の精緻化を行う。さらに、精緻化した不動産取引所内規に基づき、不動産取引法の昇華を目的とした具体的検討を行う必要がある。（その意味で、不動産取引所は不動産取引法のインキュベーション（孵化器）機能という側面を持つと解することもできる。）なお、検討に際しては、不動産取引法では、従来の相対取引も対象となることに留意する必要がある。

②様々な取引形態や物件種別への対応

本研究におけるこれまでの不動産取引所及び不動産取引所内規の検討は、主に売買取引を中心として、公売や競売にかかる前の任意売却を対象としてきた。よって、まずはそれ以外の取引形態や物件種別について、取引のあるべき姿の検討を行い、さらに情報提供項目等の検討にあたっては地域性等も考慮しつつ、不動産取引所内規としての充実を図る必要がある。さらに、具体的な規定の充実を図る際には、取引形態によらない共通ルール、取引形態の特徴に応じた個別ルールの切り分けを行う必要がある。最終的には、ここでの検討結果を横断的な法制としての不動産取引法にも反映する。

③不動産取引所の将来像の実現に向けての取組み

不動産取引所の将来像として挙げている、インスペクション、デューディリジェンス、エスクロー等についても、不動産取引所における実現、定着に向けた取組みを引き続き進める。さらに、不動産取引所内規における上記手続きのルール化を進めることに加えて、法改正が必要な重要事項説明の簡素化や電子決済等について、法的課題の解決に向けて取組みを行う必要がある。さらにそれら各手続きについては、不動産取引所における運用を通じて、問題点や課題を抽出し、継続的に改善を図る。その結果については、不動産取引法にも反映する。

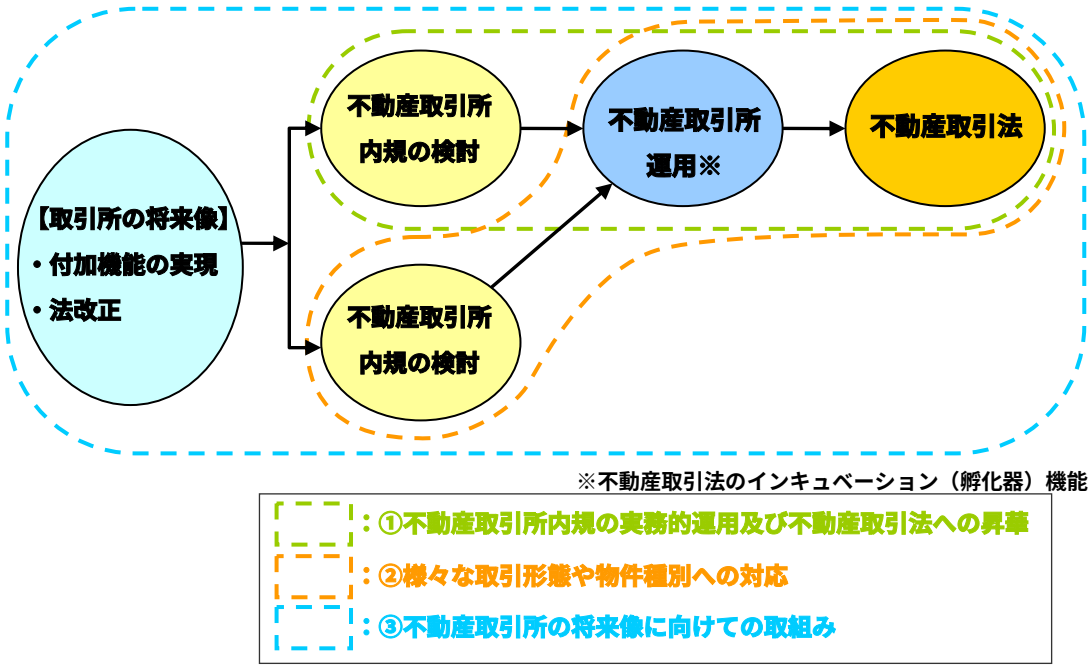


図 5-2　3ヵ年の検討結果を踏まえた今後の課題